

西 東 京 市 都 市 計 画 マスタープラン 概要版



計画の概要

改定の背景・目的

本市は、平成 16（2004）年 7 月に「西東京市都市計画マスタープラン」を策定し、策定から 10 年が経過した平成 26（2014）年には 3 つの戦略的テーマを設定するなどの見直しを行いました。

しかし、全国的な人口減少社会の本格的な到来や少子高齢化の更なる進行など、都市を取り巻く状況は変化しており、だれもが安心できる健康で快適な生活環境の実現や持続可能な都市経営を進めていくことが課題になっています。

国では、こうした課題に対応し、安全で快適な利便性の高い生活を実現するコンパクトなまちづくりを促進するため、「立地適正化計画制度」を創設しました。

本市では、人口は増加傾向にありますが、国立社会保障・人口問題研究所による推計では、令和 7（2025）年をピークに緩やかに減少に転じ、高齢化が更に進行することが予測されているほか、都市インフラ施設の維持管理や更新に関する財政負担が増えることが予想されます。

こうした状況に対応し、安全で快適な利便性の高い生活を実現する都市構造の構築を目指すため、「西東京市都市計画マスタープラン」では、施策や方針の実効性を高める戦略的ツールとして立地適正化計画を含めた計画として取りまとめ、まちづくりに関する総合的な計画として改定します。

計画の役割

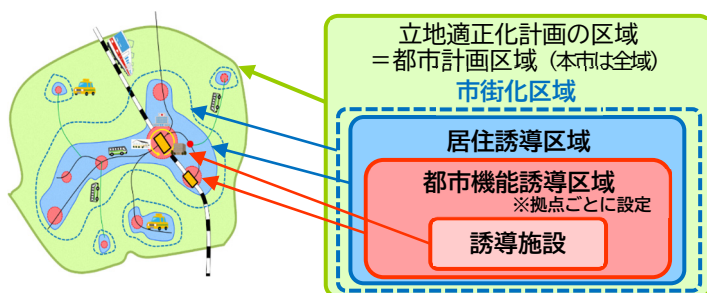
都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に基づき、都市計画に関する基本的な方針を示したものです。「西東京市都市計画マスタープラン」（以下「本計画」という。）は、「西東京市第 3 次基本構想・基本計画」（以下「第 3 次総合計画」という。）において示される基本理念等を都市計画の分野で具体的に示すものとなります。

立地適正化計画

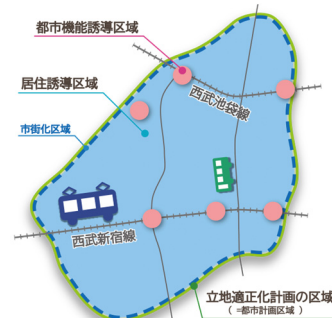
立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条に基づき、生活利便施設などに容易にアクセスできるように、交通体系も含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』のまちづくりを目指すための計画です。

《 国が示す立地適正化計画を定めるイメージ 》



出典：国土交通省資料（一部加工）

《 本市における立地適正化計画を定める区域 》



目標年次

本計画は、将来の都市の姿を展望して定めるものであり、おおむね 20 年を計画の期間とし、目標年次を令和 25（2043）年度末とします。

全体構想

全体構想では、本市が目指す将来都市像、まちづくりの目標、将来都市構造、分野別まちづくりの方針を示します。

将来都市像とまちづくりの目標

< 将来都市像 >

みどりがかおり 快適でゆとりある

みらいにつなぐ住宅都市 西東京

< まちづくりの目標 >

目標1 身近にみどりが感じられるまちの形成を目指します。

- ◇みどりと住環境が調和し、空間的なゆとりのあるまちづくり
- ◇身近で自然に親しみ、やすらぎを感じられるまちづくり

目標2 にぎわいと交流があるまちの形成を目指します。

- ◇市内のにぎわいや市外へのアクセスの向上などに資する拠点の形成
- ◇公共施設における、だれもが交流でき、コミュニティが生まれる空間の形成
- ◇地域の歴史的資源を守り、祭りや行事をはじめ、文化芸術などに触れられるまちづくり

目標3 拠点とつながる快適なまちの形成を目指します。

- ◇拠点と市内各所を公共交通などで結ぶ快適なまちづくりの更なる推進
- ◇市内外のネットワークの強化とともに公共交通や徒歩・自転車が利用しやすく、だれもが快適に利便性の高い日常生活を送ることができる住環境の形成

目標4 だれもが安全に安心して暮らせるまちの形成を目指します。

- ◇ハード対策とソフト対策を組み合わせながら、防災・減災力の強化に努め、安全に安心して暮らせるまちづくり
- ◇ユニバーサルデザインの推進や環境負荷の低減など、子どもから高齢者、障害のある人までだれもが安心して暮らせる人と環境にやさしいまちづくり

将来都市構造

■ 拠点

拠点は、中心拠点（田無駅、ひばりヶ丘駅、保谷駅の周辺）と地域拠点（東伏見駅、西武柳沢駅、ひばりが丘団地の周辺）を位置付けます。

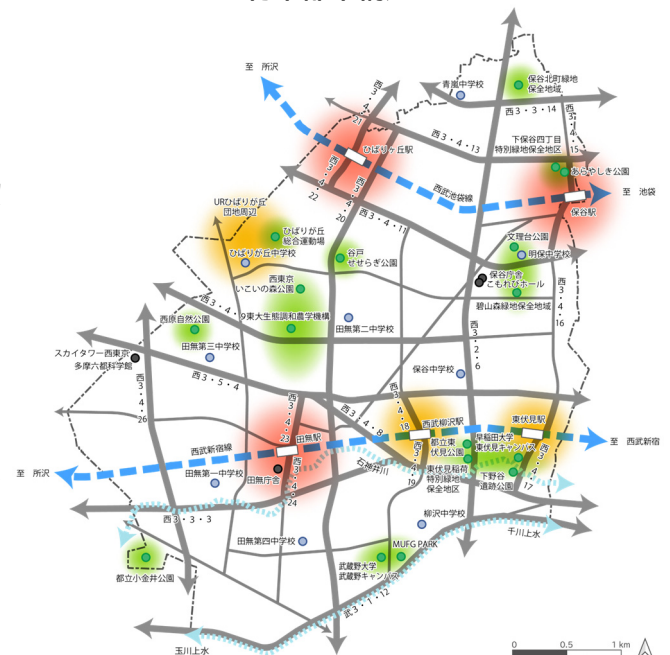
■ 軸

軸は、鉄道軸（西武池袋線・西武新宿線）、広域交通軸（市外に渡る広域道路、拠点間を結ぶ路線バスが通る道路）、幹線交通軸（広域交通軸を補完する道路）を位置付けます。

■ みどりの中心地と水辺

市内の主要なみどりは、みどりとふれあいや健康づくりの中心地となるようなまちづくりを目指します。都市計画河川に指定されている石神井川などは、みどりの中心地との連携により、みどりと水に親しめるいこいの空間の形成を目指します。

<< 将来都市構造 >>



凡例		
● 中心拠点	↔ 鉄道軸	--- 行政区
● 地域拠点	↔ 広域交通軸	□ 鉄道駅
● みどりの中心地	↔ 幹線交通軸	
	↔ 水辺	

分野別まちづくりの方針

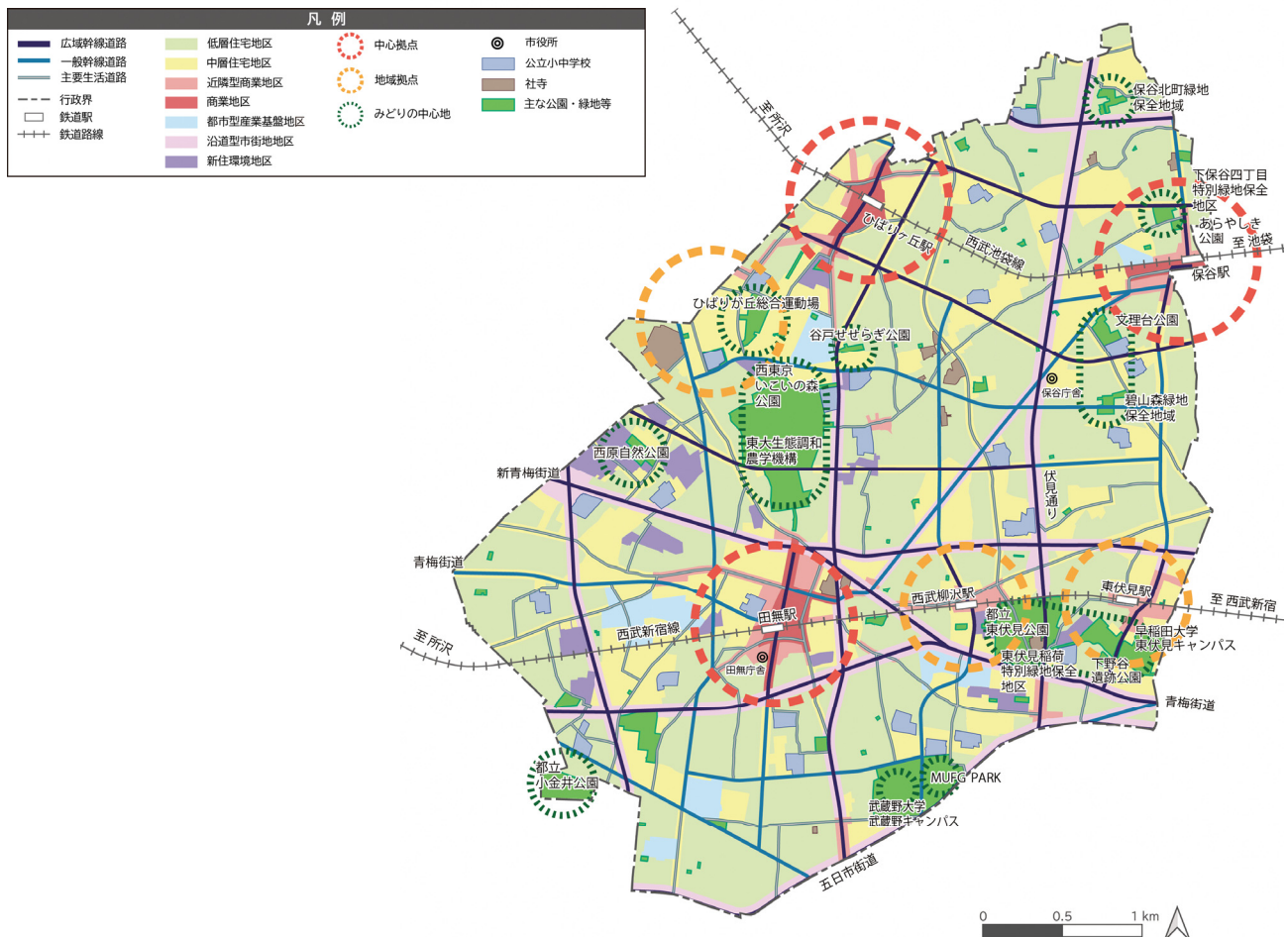
分野別まちづくりの方針では、「土地利用」「みどり・水辺・都市景観」「交通環境整備」「防災まちづくり」「人と環境にやさしいまちづくり」の5つの分野ごとに将来のまちづくりの方針と将来都市像の実現に向けた施策の方向を示します。

土地利用の方針

「土地利用の区分ごとの誘導」の視点から、適切な土地利用区分により地域特性にあわせた土地利用を誘導します。また、「みどりの保全を基調とした土地利用の推進」「良好な住環境の誘導」「中学校を中心としたまちづくり」の視点から利便性が高く、みどりと住宅が調和した、良好な住環境の維持を推進します。加えて、増加が予想される空き家等の対策を推進します。

土地利用区分	誘導の方向
低層住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> ・地域特性にあった低層住宅地とみどりが調和した街並みを誘導 ・身近にみどりがある魅力ある住環境を誘導 ・建蔽率や容積率の見直しや、防火地域及び準防火地域等の指定の検討
中層住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の低層住宅地やみどりと調和した中層住宅地となるよう規制・誘導 ・店舗など便利施設を誘導
近隣型商業地区	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民の日常生活を支える地域に密着した商店を誘導
商業地区	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の商業施設の集積を活かしながら、さまざまな機能をもつ商業・業務・文化機能を誘導
都市型産業基盤地区	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の住環境を踏まえた操業環境に配慮した産業施設等の集積の誘導
沿道型市街地地区	<ul style="list-style-type: none"> ・沿道及び後背地における特性を踏まえ、地域の利便性や活力の向上 ・沿道に残る農地と調和した街並みを誘導
新住環境地区	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模な住宅団地の再生にあわせて、周辺環境に配慮したまちづくりを誘導

《 土地利用方針図 》



■ みどり・水辺・都市景観の方針

「農地の保全と活用」「みどりの保全と創出」「みどりと水辺のネットワークの形成」「魅力ある景観形成」の視点から多様で重要な機能と役割をもつみどりと水辺の保全・活用を進めます。また、農業者や市民、市民団体、民間企業、大学など地域の多様な主体との連携強化を図ります。

凡例	
	主な公園・緑地等
	生産緑地地区
	街路樹のネットワーク
	みどりの中心地
	水辺
	玉川上水景観基本軸
	行政界
	鉄道駅
	鉄道路線

出典：西東京都市計画生産緑地地区指定図(令和5(2023)年)

◀ みどり・水辺・都市景観方針図 ▶



■ 交通環境整備の方針

「計画的な都市計画道路の整備の推進」「主要生活道路等の整備」「開かずの踏切解消に向けた検討」「交通結節機能の強化と駅前広場の環境整備」「道路の安全性・快適性の確保」等の視点から道路環境の整備を進めます。また、持続可能な公共交通ネットワークの構築や、徒歩や自転車等の移動手段の促進を図ります。

凡例	
	広域幹線道路(整備済・事業中)
	広域幹線道路(未整備)
	一般幹線道路(整備済・事業中)
	一般幹線道路(未整備)
	主要生活道路
	行政界
	鉄道駅
	鉄道路線

※道路の整備状況(整備済、事業中、未整備)は、都市計画課調べ(令和5(2023)年3月)

◀ 交通環境整備方針図 ▶



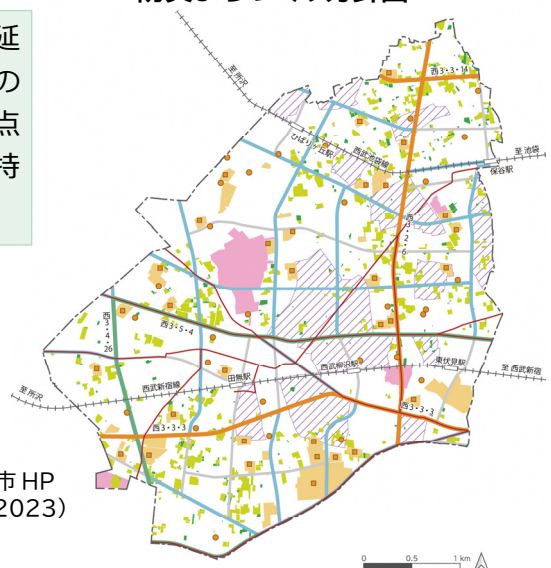
■ 防災まちづくりの方針

「防災性の高い市街地の形成」「幹線道路の整備による延焼遮断帯の形成」「避難経路や広域避難場所、避難広場等の確保」「防災・減災機能をもつ農地・緑地の保全」等の視点から防災性の高いまちづくりを進めます。また、土砂災害特別警戒区域等や雨水への対策を進めます。

凡例					
	骨格防災軸		広域避難場所		防災性の向上を図る地区(総合危険度ランク4、不適任宅密集地域、不燃化の状況や住宅の密度が不適任宅密集地域と同等である地域)
	主要延焼遮断帯		避難広場		行政界
	一般延焼遮断帯		生産緑地地区		鉄道駅
	防災機能が期待される都市計画道路		生産緑地地区以外の農地等		鉄道路線
	緊急輸送道路		避難所		
			福祉避難所		

出典：防災都市づくり推進計画(東京都、令和3(2021)年3月一部修正)、西東京市地域防災計画―地震・火山編―(令和3(2021)年修正)、西東京市HP(令和5(2023)年9月)、西東京都市計画生産緑地地区指定図(令和5(2023)年)、都市計画基礎調査(東京都、平成30(2018)年)

◀ 防災まちづくり方針図 ▶



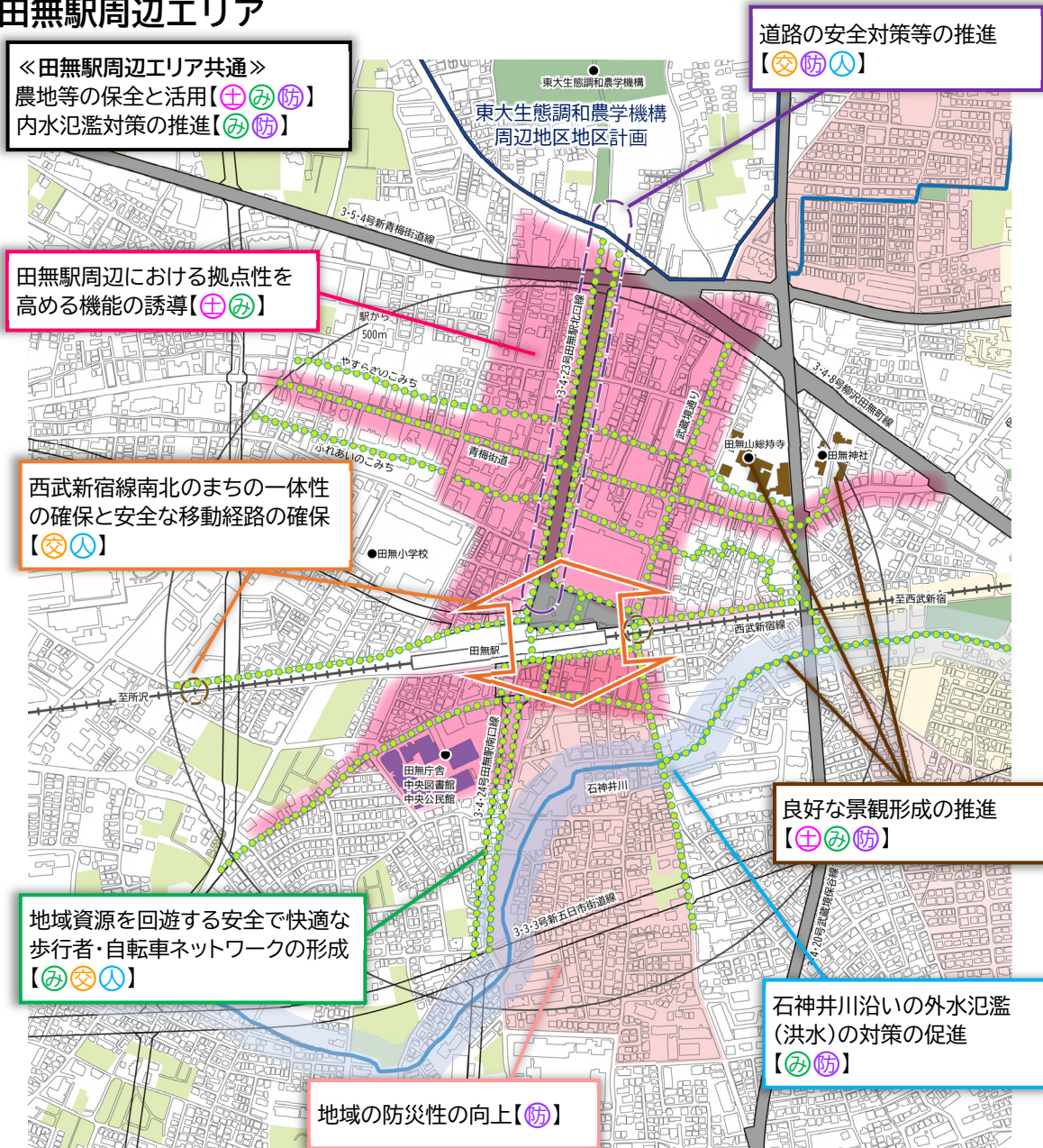
■ 人と環境にやさしいまちづくりの方針

「安全で快適な建築物の整備」「安全で快適な屋外の環境づくり」「だれもが利用しやすい公共交通の環境整備」の視点から人にやさしいまちづくりを進めます。また、ゼロカーボンシティの実現に向けた取組を進めます。

拠点別構想

拠点別構想では、「中心拠点」及び「地域拠点」を対象に、全体構想で掲げた分野別まちづくり方針における5つの分野を関連付けながら、拠点ごとにより詳細なまちづくりの方針を示します。

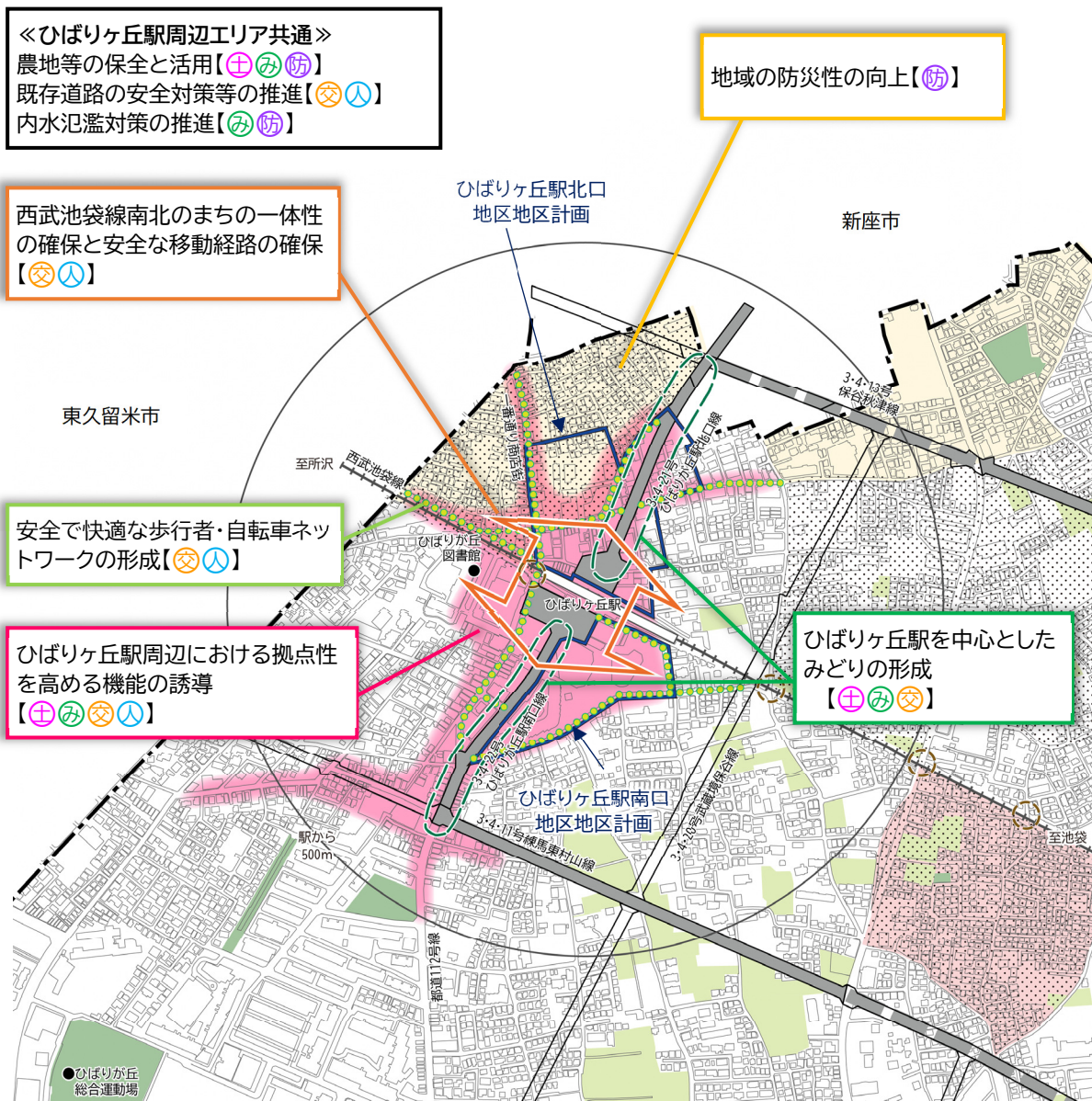
田無駅周辺エリア



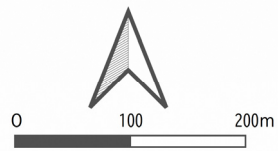
※図中の引き出し枠中の丸付き文字は、全体構想の分野に対応した施策の方向性を示しています。

⊕:土地利用
 ⊕:みどり・水辺・都市景観
 ⊕:交通環境整備
⊕:防災まちづくり
 ⊕:人と環境にやさしいまちづくり

■ひばりヶ丘駅周辺エリア



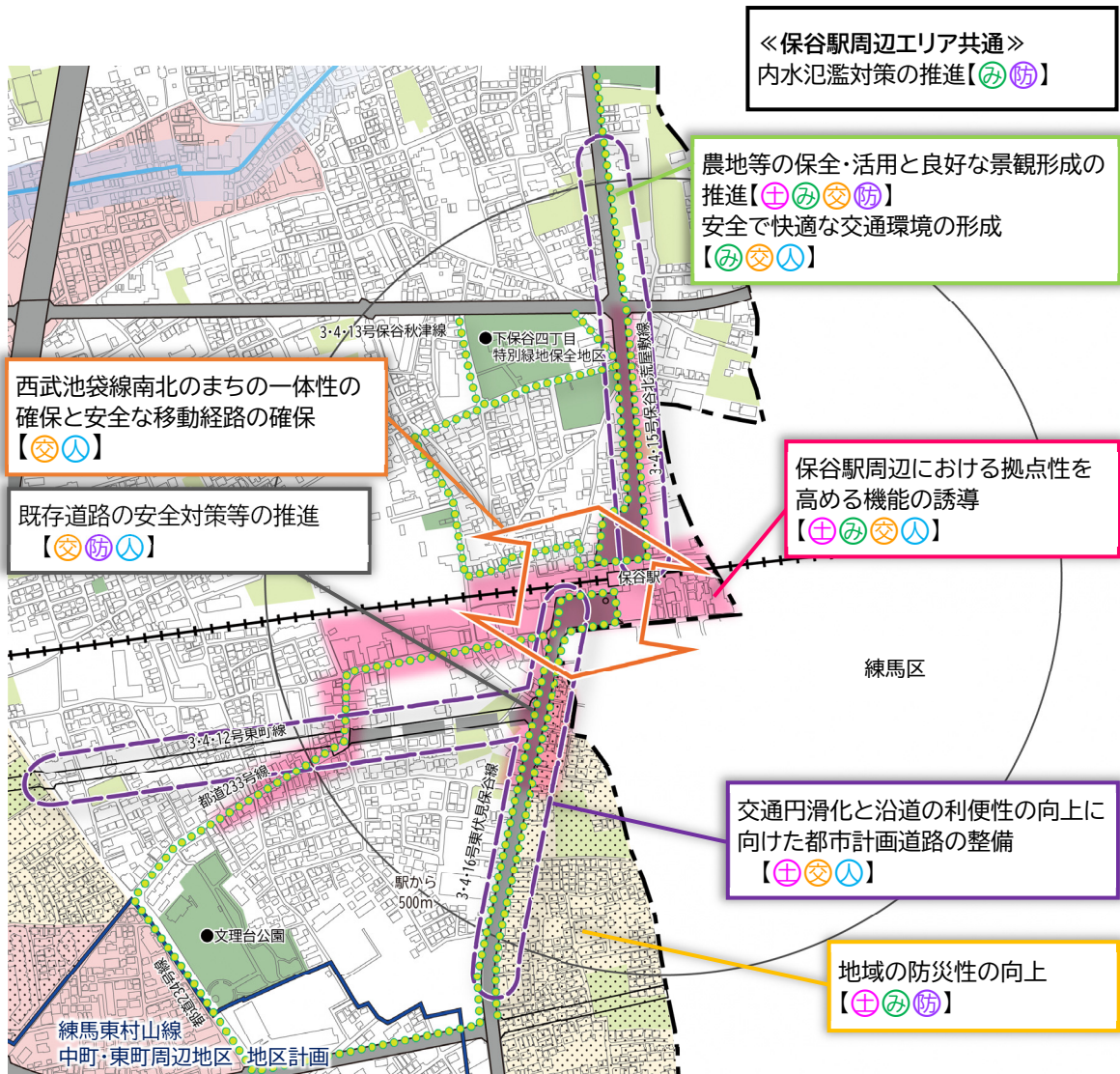
凡例	
	木造住宅密集地域
	不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域
	農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域
	都市計画公園・主な緑地等
	生産緑地地区
	地区計画区域
	拠点性を高める範囲
	将来的な歩行者・自転車ネットワーク
	鉄道駅
	鉄道路線
	徒歩圏（駅を中心に半径500m）
	都市計画道路 整備済
	都市計画道路 事業中
	都市計画道路 未整備
	踏切
	行政界



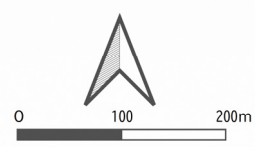
※図中の引き出し枠中の丸付き文字は、全体構想の分野に対応した施策の方向を示しています。

	土地利用		みどり・水辺・都市景観		交通環境整備
	防災まちづくり		人と環境にやさしいまちづくり		

保谷駅周辺エリア



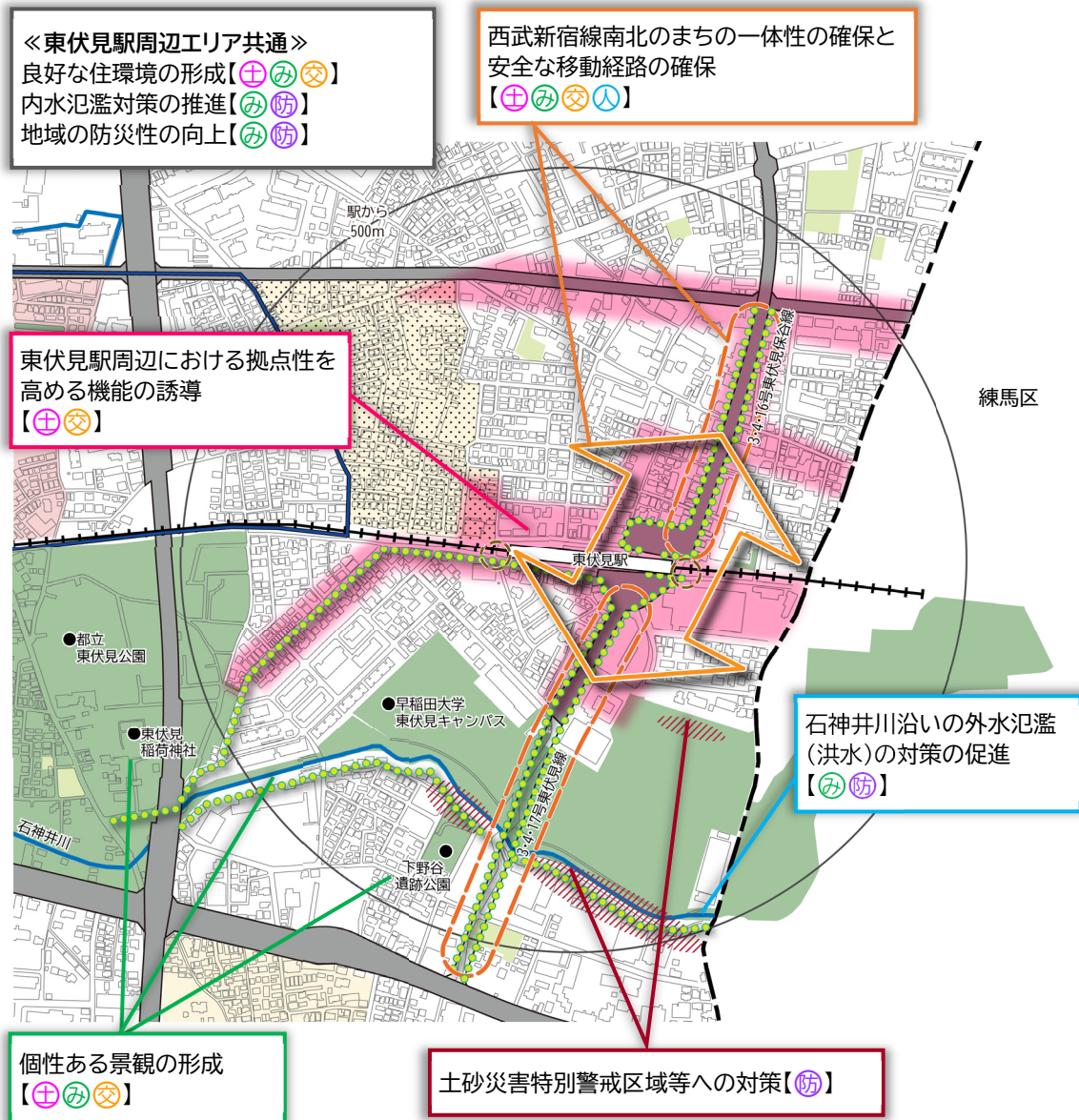
凡例	
木造住宅密集地域	鉄道駅
不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域	鉄道路線
農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域	徒歩圏（駅を中心に半径500m）
都市計画公園・主な緑地等	都市計画道路 整備済
生産緑地地区	都市計画道路 事業中
地区計画区域	都市計画道路 未整備
河川等	行政界
拠点性を高める範囲	
将来的な歩行者・自転車ネットワーク	



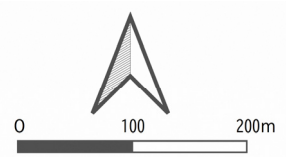
※図中の引き出し枠中の丸付き文字は、全体構想の分野に対応した施策の方向を示しています。

: 土地利用
 : みどり・水辺・都市景観
 : 交通環境整備
 : 防災まちづくり
 : 人と環境にやさしいまちづくり

東伏見駅周辺エリア



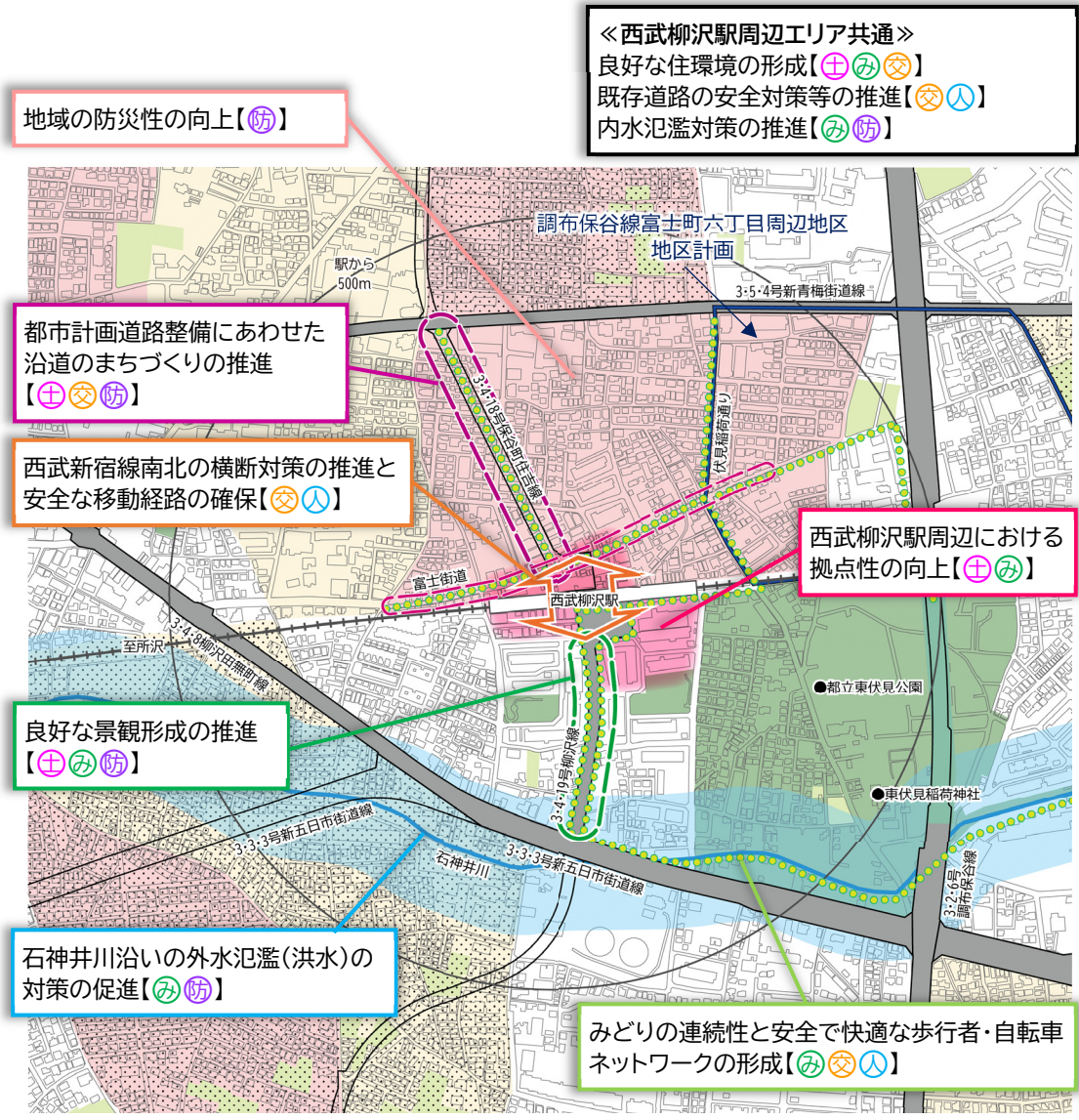
凡例	
木造住宅密集地域	鉄道駅
不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域	鉄道路線
農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域	徒歩圏(駅を中心に半径500m)
都市計画公園・主な緑地等	都市計画道路 整備済
生産緑地地区	都市計画道路 未整備
地区計画区域	踏切
河川等	行政界
拠点性を高める範囲	
将来的な歩行者・自転車ネットワーク	



※図中の引き出し枠中の丸付き文字は、全体構想の分野に対応した施策の方向を示しています。

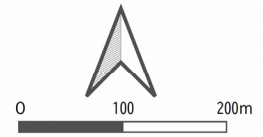
【土】: 土地利用
【み】: みどり・水辺・都市景観
【交】: 交通環境整備
【防】: 防災まちづくり
【人】: 人と環境にやさしいまちづくり

西武柳沢駅周辺エリア



凡例

木造住宅密集地域	鉄道駅
不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域	鉄道路線
農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域	徒歩圏(駅を中心に半径500m)
都市計画公園・主な緑地等	都市計画道路 整備済
生産緑地地区	都市計画道路 未整備
地区計画区域	
河川等	
拠点性を高める範囲	
将来的な歩行者・自転車ネットワーク	



※図中の引き出し枠中の丸付き文字は、全体構想の分野に対応した施策の方向を示しています。

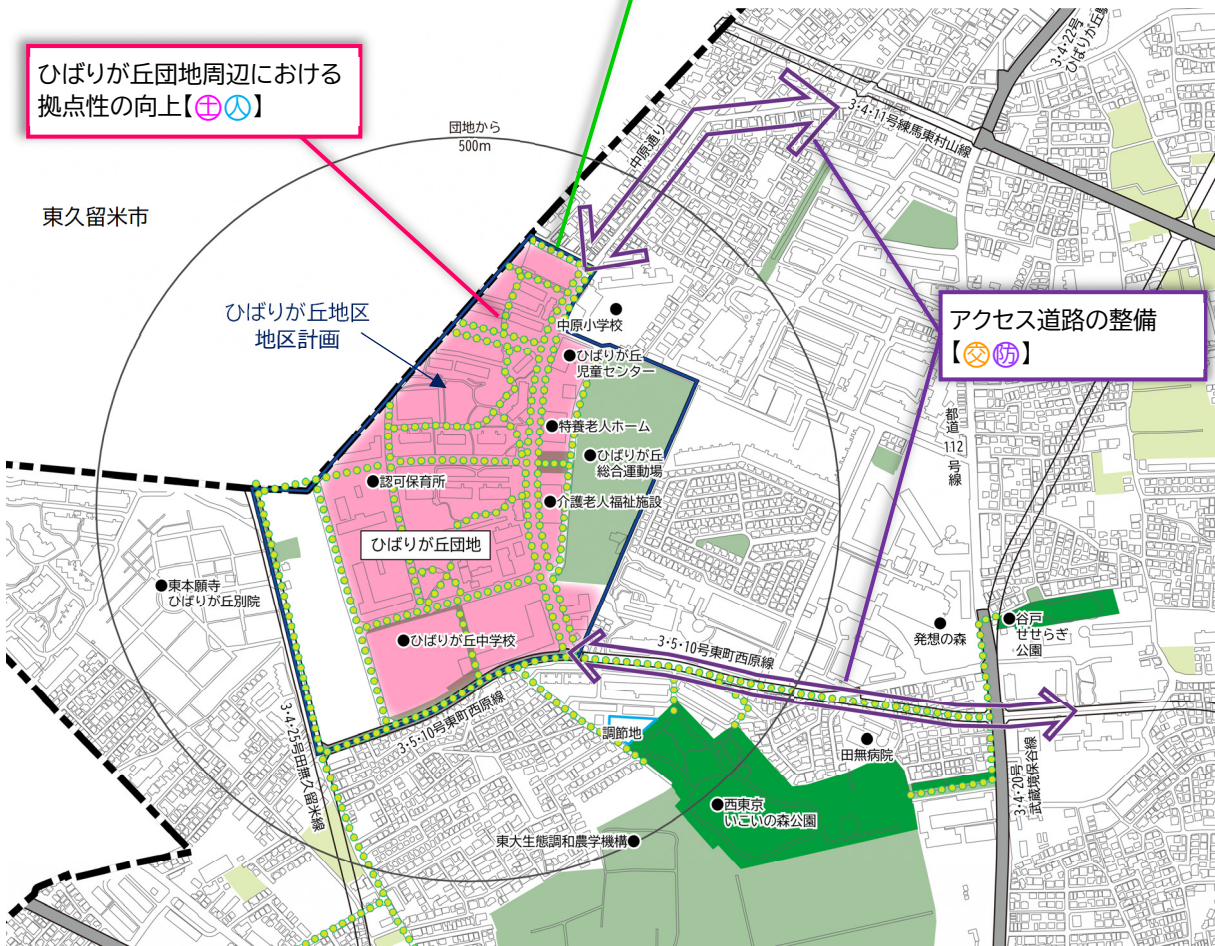
⊕:土地利用 ⊖:みどり・水辺・都市景観 ⊗:交通環境整備
 ⊗:防災まちづくり ⊙:人と環境にやさしいまちづくり

■ひばりが丘団地周辺エリア

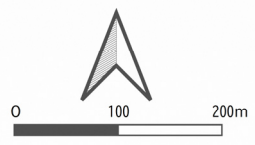
《ひばりが丘団地周辺エリア共通》
 良好な住環境の形成【**土** **み** **交**】
 内水氾濫対策の推進【**防**】

みどりをつなぐ歩行者ネットワークの形成
 【**み** **交** **人**】

ひばりが丘団地周辺における
 拠点性の向上【**土** **人**】



凡例	
	都市計画公園
	主な緑地等
	生産緑地地区
	地区計画区域
	拠点性を高める範囲
	将来的な歩行者・自転車ネットワーク
	徒歩圏（団地を中心に半径500m）
	都市計画道路 整備済
	都市計画道路 未整備
	行政界



※図中の引き出し枠中の丸付き文字は、全体構想の分野に対応した施策の方向を示しています。

土:土地利用 **み**:みどり・水辺・都市景観 **交**:交通環境整備
防:防災まちづくり **人**:人と環境にやさしいまちづくり

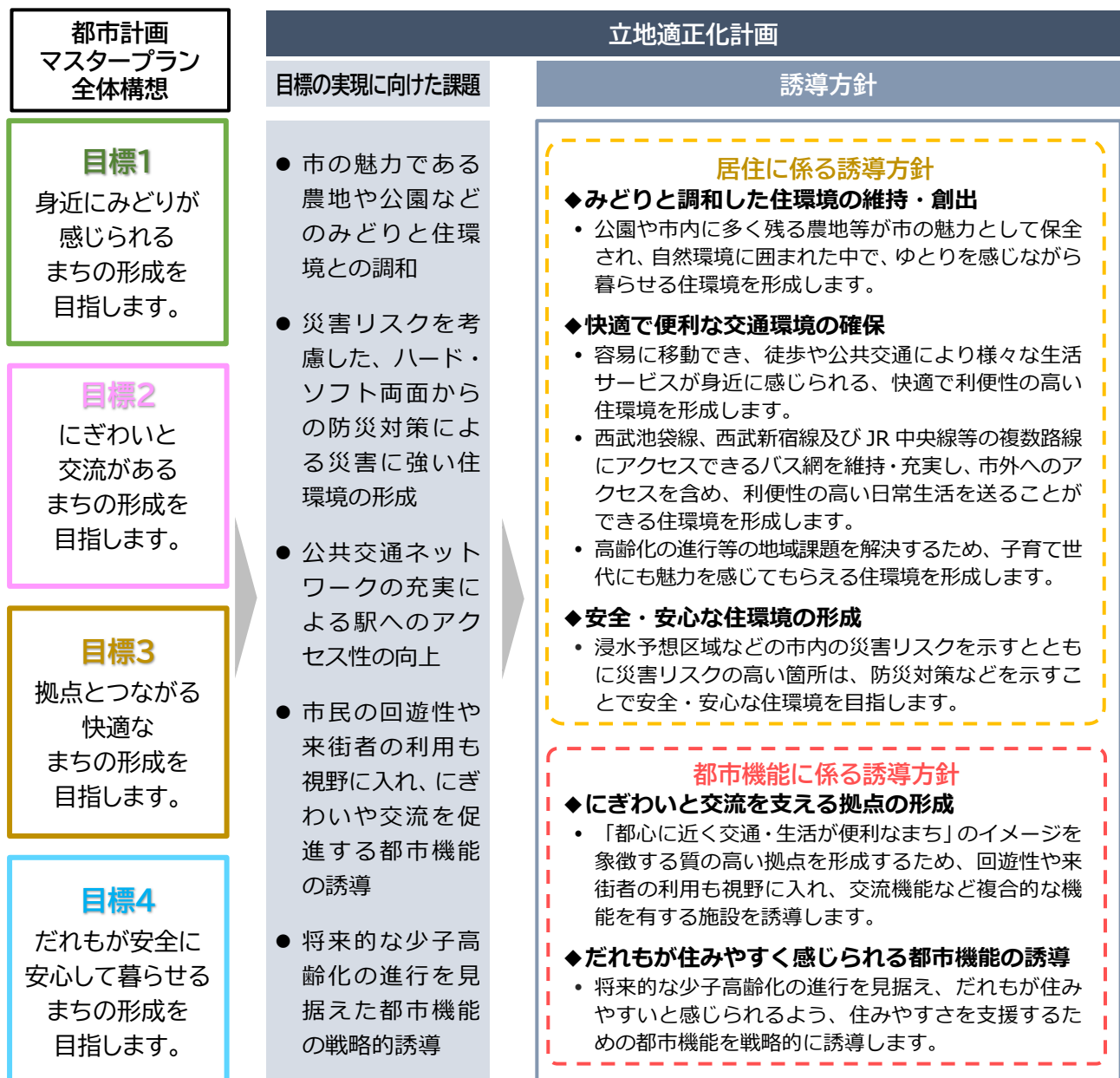
誘導区域及び誘導施設（立地適正化計画）

立地適正化計画の方針

立地適正化計画は、商業・医療・福祉、公共交通等の都市機能の誘導や居住誘導により、都市計画マスタープランで目指すまちづくりの実効性を高める戦略的ツールであるため、本計画の方向性を示す「立地適正化計画の方針（ターゲット）」については、「西東京市都市計画マスタープラン」で掲げる、将来都市像「みどりがかおり 快適でゆとりある みらいにつなぐ住宅都市 西東京」を継承します。

誘導方針（ストーリー）は、4つのまちづくりの目標を踏まえながら、「居住」「都市機能」の誘導について、施設の立地、公共交通、みどりと調和した住環境、安全・安心の観点から設定し、将来にわたり持続可能な都市の形成を目指していくものとします。

《 立地適正化計画の方針 》



居住誘導区域

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

本市は、全域が市街化区域であり、人口密度の高い市街地が形成されていますが、今後、ゆるやかな人口減少や高齢化の進行が予測されるため、引き続き人口を維持し、だれもが暮らしやすい住環境を形成することが必要です。

そのため、みどりと調和したゆとりある住環境の向上や、市内外をより移動しやすく、様々な生活サービスを身近に感じられる快適で利便性の高い住環境の形成、防災性に課題がある地域における防災性の向上を図る必要があります。

これらを踏まえ、本市における居住誘導区域は、立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）等の考え方を基本としながら、居住誘導区域を設定します。また、居住誘導区域を特性ごとに区分し、地域特性に応じて必要な対策を講じることとします。

《 居住誘導区域の設定範囲及びゾーン区分 》

【一般ゾーン】

- ・人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域

【農住環境共存ゾーン】

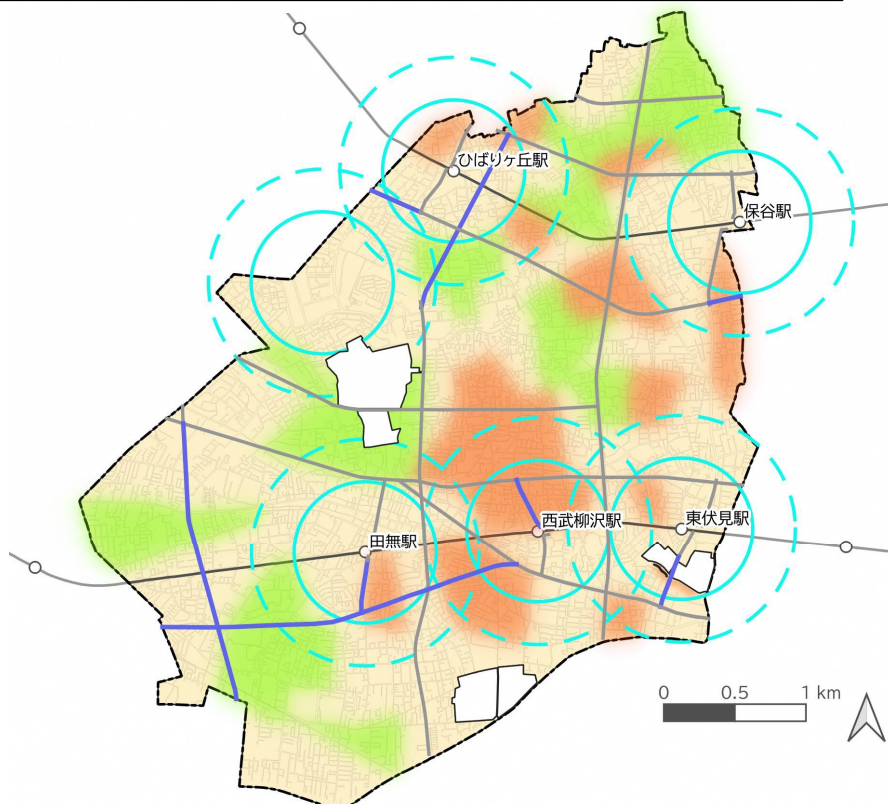
- ・居住誘導区域内において、農地率^{※1}15.0%以上^{※2}の地域は、「**農住環境共存ゾーン**」として位置付け、農地が身近にある住環境を維持するため、**農地保全策の推進、新しい農地の創造についても検討するとともに居住を誘導する区域**

【防災環境促進ゾーン】

- ・居住誘導区域内の土砂災害警戒区域、総合危険度ランク 4、木造住宅密集地域及び不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域は、**災害リスクが高く、住環境の向上が必要なことから、「防災環境促進ゾーン」**として位置付け、**地域の防災・減災対策を重点的に推進するとともに居住を誘導する区域**

凡 例	
---	行政界
○	鉄道駅
—	鉄道路線
—	広域幹線道路(整備済・事業中)
—	広域幹線道路(未整備)
—	徒歩圏 (駅、ひばりが丘団地を中心に半径500m)
—	徒歩圏 (駅、ひばりが丘団地を中心に半径800m)
居住誘導区域	
■	一般ゾーン
■	農住環境共存ゾーン
■	防災環境促進ゾーン
□	居住誘導区域外

市街化区域	1,585ha
居住誘導区域	1,538ha
市街化区域に対する 居住誘導区域の割合	97.0%



※1 町丁目ごとの面積に対する、生産緑地地区及び生産緑地地区以外の農地等の合計面積割合

※2 市内で農地が多く残る第一種低層住居専用地域（建蔽率 40%/容積率 80%）の平均が 14.8%のため、15.0%以上を基準として設定

都市機能誘導区域

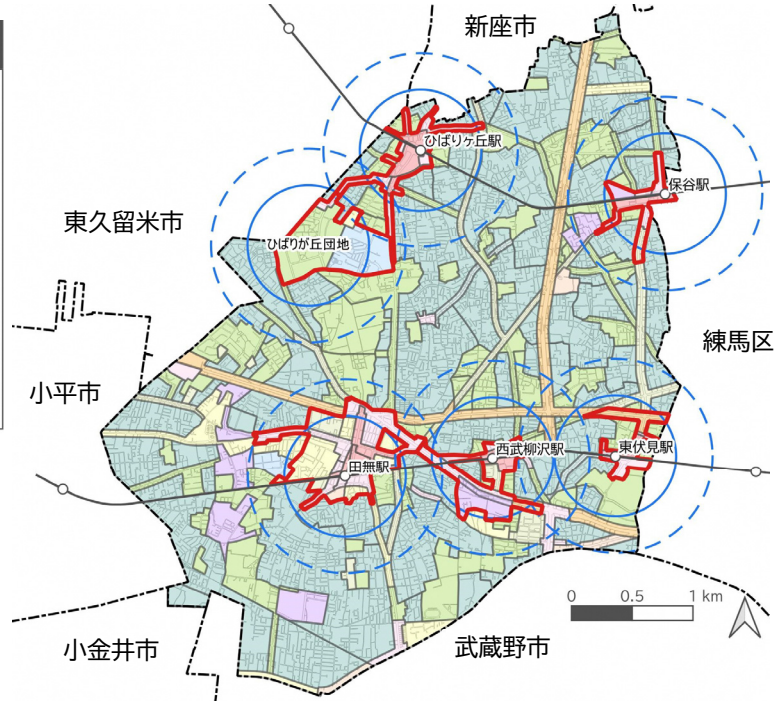
都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業等の様々な施設について、都市の拠点となる地区に集約させることにより、各種サービスが効率的に提供されるよう設定する区域です。

本市における都市機能誘導区域の設定箇所は、「中心拠点（田無駅周辺、ひばりヶ丘駅周辺、保谷駅周辺）」「地域拠点（東伏見駅周辺、西武柳沢駅周辺、ひばりが丘団地周辺）」の6つの拠点とし、以下の6区域を設定します。

《 都市機能誘導区域の設定範囲 》

凡例	
--- 行政界	用途地域
○ 鉄道駅	第一種低層住居専用地域
— 鉄道路線	第二種低層住居専用地域
■ 都市機能誘導区域	第一種中高層住居専用地域
— 徒歩圏 (駅、ひばりが丘団地を中心 に半径500m)	第二種中高層住居専用地域
— 徒歩圏 (駅、ひばりが丘団地を中心 に半径800m)	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

市街化区域	1,585ha
都市機能誘導区域	174.5ha
市街化区域に対する 都市機能誘導区域の割合	11.0%



誘導施設

誘導施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上の観点から必要な施設を都市機能誘導区域内に誘導していく施設です。拠点に求められる施設の方向性や施設の特性等をもとに、以下を誘導施設として設定します。

《 都市機能誘導区域ごとの誘導施設一覧 》

機能	対象施設	中心拠点			地域拠点		
		田無駅周辺	ひばりヶ丘駅 周辺	保谷駅周辺	東伏見駅 周辺	西武柳沢駅 周辺	ひばりが丘 団地周辺
商業	ショッピングセンター	◆	◆	●			◆
	スーパーマーケット	●	●	◆	●	●	◆
金融	銀行	◆	◆	◆	◆	◆	

※ ●：誘導型（当該都市機能誘導区域内に立地がなく、新規誘導を図る施設）

◆：維持型（既に当該都市機能誘導区域内に立地しており、利便性を確保することを目的として維持を図る施設）

《 誘導施設の定義 》

機能	施設名称	定義
商業	ショッピングセンター	・大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗のうち、店舗面積3,000㎡以上の商業施設（共同店舗・複合施設を含む）
	スーパーマーケット	・生鮮食料品を中心に、日用品等を販売している商業施設（店舗面積1,000㎡を超えるもの）
金融	銀行	・銀行法第2条第1項に規定する銀行

防災指針（立地適正化計画）

防災指針は、主に居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定めるものであり、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる、都市の防災に関する機能確保を図るための指針です。

地域ごとの防災上の課題の整理

想定される主な災害リスクと防災上の課題は次のとおりです。

《 土砂災害と浸水予想区域の重ね 》



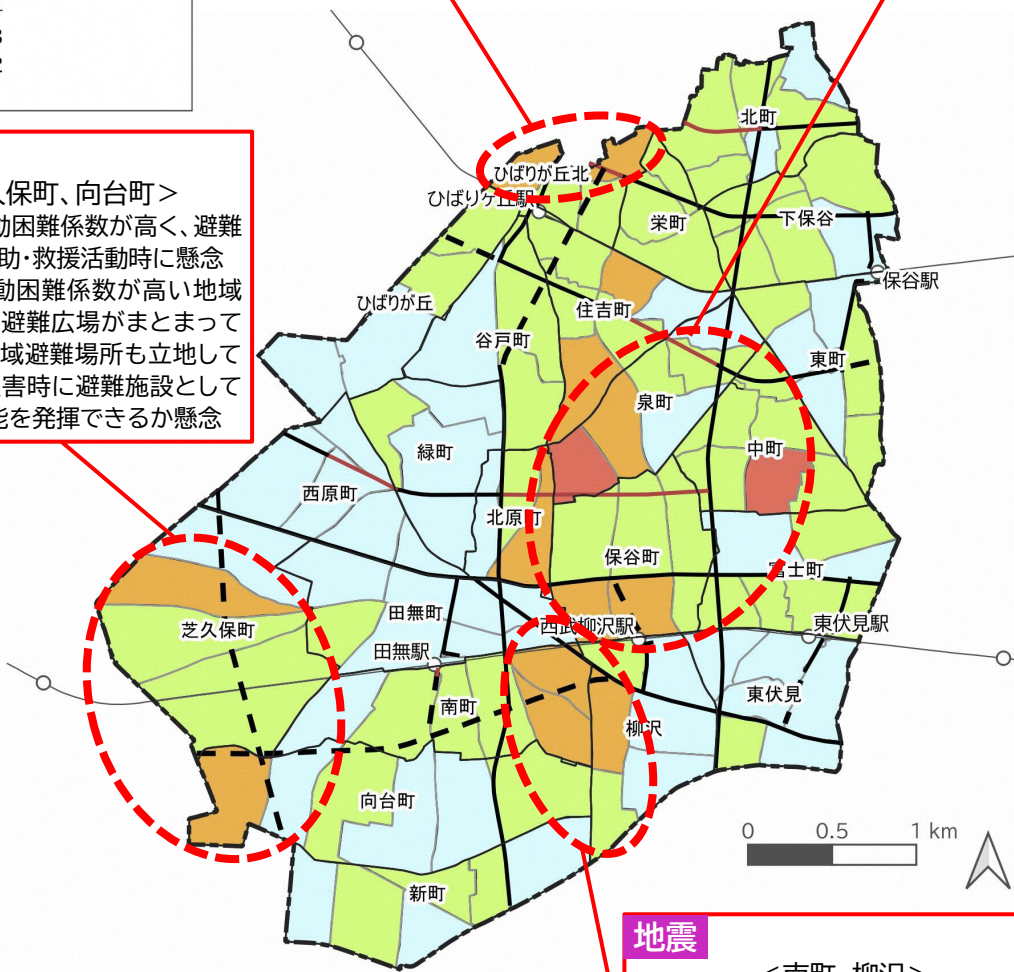
《 地震の総合危険度 》

凡 例	
---	行政界
○	鉄道駅
—	鉄道路線
—	広域幹線道路(整備済)
—	広域幹線道路(事業中)
---	広域幹線道路(未整備)
—	町丁目界
総合危険度 (数字が大きいほど危険性が高い)	
■	ランク4
■	ランク3
■	ランク2
■	ランク1

地震
 <ひばりが丘北>
 ◇災害時活動困難係数が高く、避難や消火・救助・救援活動時に懸念

地震
 <住吉町、泉町、中町、北原町、保谷町>
 ◇地震時の火災危険度や災害時活動困難係数が高く、泉町や中町では総合危険度が市内でも特に高い
 ◇災害時活動困難係数が高い地域に避難所・避難広場が立地しており、災害時に避難施設として十分に機能を発揮できるか懸念

地震
 <芝久保町、向台町>
 ◇災害時活動困難係数が高く、避難や消火・救助・救援活動時に懸念
 ◇災害時活動困難係数が高い地域に避難所・避難広場がまとまって立地し、広域避難場所も立地しているが、災害時に避難施設として十分に機能を発揮できるか懸念



地震
 <南町、柳沢>
 ◇災害時活動困難係数が高く、避難や消火・救助・救援活動時に懸念
 ◇災害時活動困難係数が高い地域に避難所・避難広場がまとまって立地し、災害時に避難施設として十分に機能を発揮できるか懸念

危険性が低い ←————→ 危険性が高い

ランク	ランク	ランク	ランク	ランク
1	2	3	4	5
2,344 町丁目 45.2%	1,653 町丁目 31.8%	822 町丁目 15.8%	288 町丁目 5.6%	85 町丁目 1.6%

防災まちづくりの将来像、取組方針

防災まちづくりの将来像

都市計画マスタープランの全体構想で示した4つの「まちづくりの目標」を踏まえ、以下のとおり設定します。

都市と自然が調和し、安全に安心して暮らし続けられる
まちづくり

目標1 身近にみどりが感じられるまちの形成を目指します。

目標4 だれもが安全に安心して暮らせるまちの形成を目指します。

防災まちづくりの取組方針

土砂、地震、洪水、内水の各災害ハザードエリアにおける取組方針、及び各災害共通の取組方針を示します。

分類	取組方針
土砂	◇土砂災害特別警戒区域は、居住誘導区域から除外し、届出制度に基づく居住の立地誘導によるリスクの回避とともに、土砂災害警戒区域についても土砂災害防止のための安全対策を推進します。
地震	◇建物の耐震化・不燃化の促進、道路の整備、オープンスペースの確保などにより安全性を向上します。
洪水	◇洪水については、河川改修や調節池などのハード整備等により洪水被害の低減を図ります。
内水	◇下水道の整備や農地等のグリーンインフラの活用などを推進し、内水被害の低減を図ります。
各災害共通	◇災害リスクの周知を図るとともに、市民の防災意識の啓発を推進します。 ◇災害時に安全に避難できる環境・体制を充実させます。

具体的な取組、スケジュール

防災上の課題を踏まえて整理した将来像の達成や、取組方針を推進するため、具体的な取組とスケジュールを整理します。

《 具体的な取組・スケジュール 》

視点	分類				取組施策	実施主体・関係者			スケジュール			
	土砂	地震	洪水	内水		国	東京都	西東京市	市民等	短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
リスクの回避	●				1) 立地適正化計画に基づく居住誘導			●	●	→		
リスクの低減(ハード対策)	●				2) 緑地機能の保全		●	●	●	→		
		●			3) 建物倒壊や火災の危険度が高い地域の改善			●	●	→		
		●			4) 延焼遮断帯の整備・保全		●	●	●	→		
		●			5) 建築物の耐震化の促進		●	●	●	→		
				●	6) 石神井川の流域治水対策の促進		●	●		→		
				●	7) 流出抑制施設の整備		●	●	●	→		
				●	8) 保水機能の保全		●	●	●	→		
	●	●	●	●	9) 避難路・避難場所などの確保		●	●	●	→		
	●	●	●	●	10) ライフラインの災害対応力の強化と早期復旧		●	●	●	→		
	●	●	●	●	11) 防災施設の計画的な整備			●	●	→		
リスクの低減(ソフト対策)	●				12) 法令に基づく指導	●	●	●	●	→		
		●			13) 防災性の高い市街地整備		●	●	●	→		
		●			14) 建物の不燃化促進			●	●	→		
	●	●	●	●	15) 防災意識の啓発		●	●	●	→		
	●	●	●	●	16) 防災体制の充実	●	●	●	●	→		
	●				17) 適切な情報発信			●	●	→		
	●	●	●	●	18) 情報伝達手段の計画的な整備			●	●	→		
	●	●	●	●	19) 復興まちづくりの事前準備		●	●	●	→		

計画の推進に向けて

実現化方策

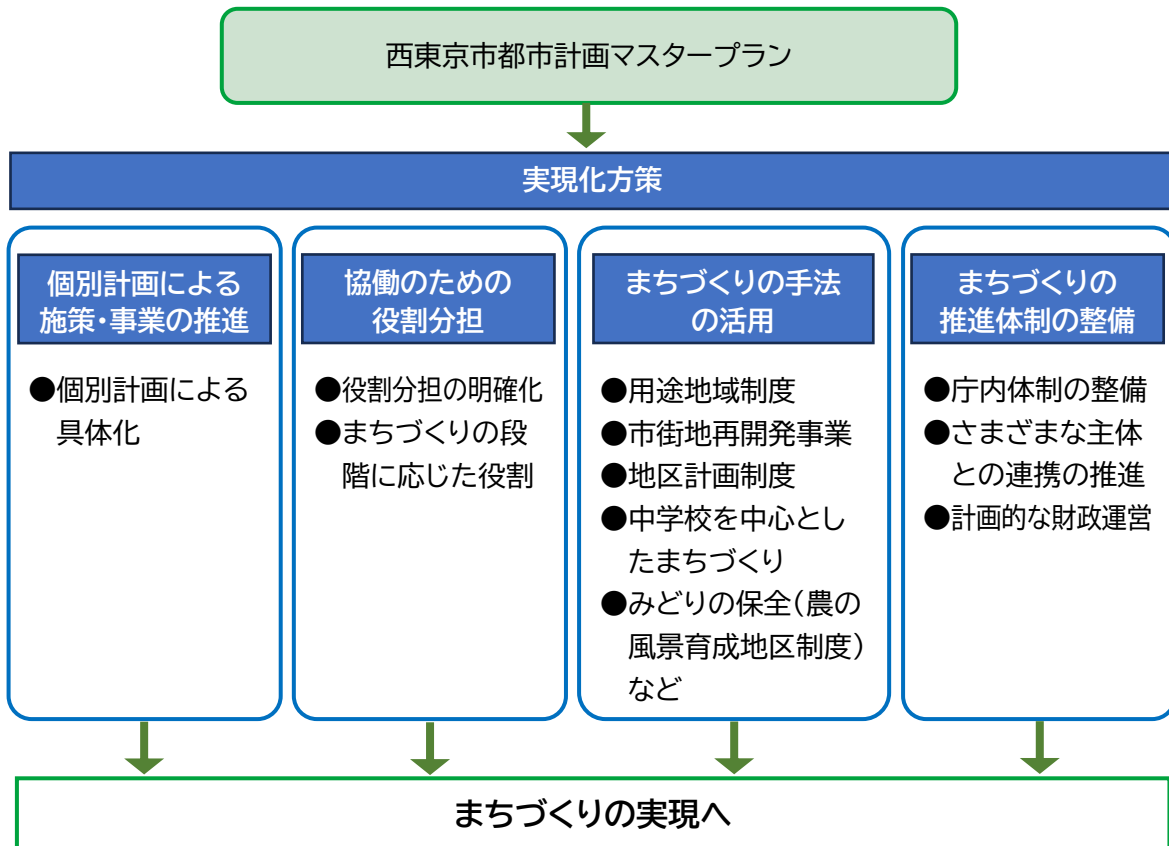
全体構想や拠点別構想に示した「まちづくりの方針」や「まちづくりの施策」を実現するためには、様々な取組が必要となります。その考え方を「実現化方策」として示します。

実現化方策は、西東京市都市計画マスタープランにおける将来都市像・まちづくりの目標の実現に向けて、全体構想や拠点別構想で示した考え方を踏まえ、各個別計画に基づく施策・事業を推進するためのものです。

また、将来都市像を実現するためには、行政をはじめ、子ども・若者から高齢者までの多様な世代の市民や市民活動団体、事業者等のさまざまな主体が協働し、一人ひとりが互いに認め合い、自分らしく活躍することができる市民主体のまちづくりを進めていくことが大切です。

そのため、協働のための役割分担やまちづくり手法の活用、まちづくりの推進体制を整備していきます。

《 まちづくりの基本的な進め方のイメージ 》



立地適正化計画の誘導施策

立地適正化計画策定後は、届出制度に基づく居住や都市機能の誘導を行いますが、それと同時に、誘導を促進するための各種施策を実施することにより、計画の実効性を高めることが求められます。

「居住に係る誘導方針」及び「都市機能に係る誘導方針」を踏まえ、設定した誘導施策は以下のとおりです。また、誘導施策は、国等の各種支援制度を活用しながら、事業等を推進します。

居住誘導に係る施策

誘導施策	対象区域	想定される事業等
【居①】 都市基盤整備等による良好な住環境の形成	居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画施設の改修事業（立地適正化計画に基づく都市計画事業の認可みなし制度）の活用検討 都市基盤の計画的な更新・長寿命化 住宅地等の緑化推進、屋敷林・雑木林の保全 地区計画制度の活用等の検討 都市計画の見直し（敷地面積の最低限度の導入）の検討
【居②】 農地が身近にある住環境の維持	居住誘導区域内の農住環境共存ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 生産緑地地区制度の活用 農の風景育成地区制度の活用等の検討 地区計画農地保全条例の活用等の検討 農地の創出・再生支援事業の活用等の検討
【居③】 市内の移動環境の改善	居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路事業 市道の新設改良事業の推進
【居④】 駅との近接性を活かした、利便性の高い住宅地の形成	居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画の検討 建蔽率及び容積率の見直し
【居⑤】 多様な交通サービスの連携による公共交通ネットワークの充実	居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> はなバスの利便性向上・収支改善 新たな移動手段の導入
【居⑥】 多世代が魅力を感じ、住み続けたい住環境づくり	居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> 団地再生に伴うまちづくりの検討 子育てに適した住宅確保に必要な情報提供 空き家等の利活用の検討
【居⑦】 安全・安心な住環境の確保に向けた防災対策の推進	居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> 立地適正化計画に基づく居住誘導 緑地機能の保全 延焼遮断帯の整備・保全、建築物の耐震化・不燃化対策 石神井川の流域治水対策の促進、雨水流出抑制施設の整備 避難路・避難場所などの確保
【居⑧】 災害リスクの高い住宅地の改善	居住誘導区域内の防災環境促進ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画の見直し（敷地面積の最低限度の導入、防火地域及び準防火地域指定）の検討 耐震化助成事業の推進 地区計画制度の活用等の検討 法令に基づく指導の実施






都市機能誘導に係る施策

誘導施策	対象区域	想定される事業等
【都①】 交通結節点における利便性の確保	都市機能誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路事業の推進 駅周辺の自転車駐車場の整備・検討
【都②】 オープンスペースなどの活用によるにぎわいづくり	都市機能誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> オープンスペースや道路空間を活用したにぎわいづくりの検討 東伏見駅周辺連続立体交差事業の促進
【都③】 各拠点における誘導施設の立地誘導	都市機能誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> 立地適正化計画に基づく都市機能誘導
【都④】 日常生活を支える拠点としての魅力向上	都市機能誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> 小規模店舗等バリアフリー改修工事費助成制度

届出制度（立地適正化計画）

■ 居住誘導区域に係る届出制度

居住誘導区域外での住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合には、原則として、行為に着工する日の 30日前までに市への届出が義務付けられます。（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）

開発行為	①3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 （例）3 戸の開発行為 届出必要 
	②1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、規模が 1,000 ㎡以上のもの （例）1,300 ㎡ 1 戸の開発行為 （例）800 ㎡ 2 戸の開発行為 届出必要  届出不要 
建築等行為	①3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合 （例）3 戸の建築行為 （例）1 戸の建築行為 届出必要  届出不要 

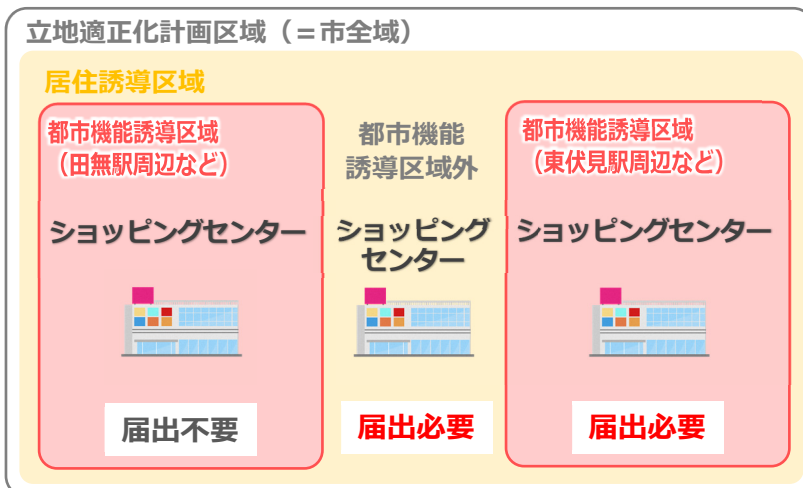
■ 都市機能誘導区域に係る届出制度

都市機能誘導区域外での誘導施設の整備等の動向を把握するため、都市機能誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合には、原則として、行為に着工する日の 30日前までに市への届出が義務付けられます。（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）

◀ 都市機能誘導区域外において
届出の対象となる行為 ▶

開発行為	誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

◀（例）3,000 ㎡以上のショッピングセンターを整備する場合 ▶



本計画で設定した都市機能誘導区域内で誘導施設となっている既存施設を休止又は廃止しようとする場合は、30日前までに市への届出が義務付けられます。（都市再生特別措置法第 108 条の 2）

◀ 都市機能誘導区域内において届出の対象となる行為 ▶

休廃止	都市機能誘導区域内の誘導施設を休止または廃止しようとする場合 ※休止：施設の再開の意思がある場合 ※廃止：施設の再開の意思がない場合
-----	--

評価指標（立地適正化計画）

立地適正化計画を適正に管理するため、前述の立地適正化計画の誘導方針や誘導施策を踏まえ、それらの達成状況を評価する評価指標を設定します。

評価指標については、評価・検証時の分かりやすさを考慮し、立地適正化計画の誘導方針と、防災指針で整理した防災まちづくりの具体的な取組の観点に基づき設定します。

また、評価指標においては、「定量的な目標値」を設定し、立地適正化計画の進捗状況を明らかにします。

■ 居住誘導に関する定量的な目標値

目標値①

指標	現状値 (令和 5(2023)年)	目標値 (令和 25(2043)年)
居住誘導区域内の人口密度の低下抑制	133.9 人/ha	130.0 人/ha

目標値②

指標	現状値 (令和 5(2023)年)	目標値 (令和 25(2043)年)
特定生産緑地の指定面積割合	9 割	維持

目標値③

指標	現状値 (令和2(2020)年)	目標値 (令和 25(2043)年)
公共交通沿線地域の人口カバー率	92.3%	維持

■ 都市機能誘導に関する定量的な目標値

目標値④

指標	拠点	現状値 (令和 6(2024)年)	目標値 (令和 25(2043)年)	
誘導施設の 立地状況	中心拠点	田無駅周辺	2/3	3/3
		ひばりヶ丘駅周辺	2/3	3/3
		保谷駅周辺	2/3	3/3
	地域拠点	東伏見駅周辺	1/2	2/2
		西武柳沢駅周辺	1/2	2/2
		ひばりが丘団地周辺	2/2	2/2

■ 防災指針の取組施策に関する定量的な目標値

目標値⑤

指標	現状値 (令和 5(2023)年)	目標値 (令和 25(2043)年)
都市計画道路の整備率	48.4%	70.0%

目標値⑥

指標	現状値 (令和 5(2023)年)	目標値 (令和 25(2043)年)
木造住宅密集地域の町丁目	11 地域	5 地域

進行管理と見直し

進行管理

本計画の進行管理は、計画（Plan）、実行（Do）、評価（Check）、見直し（Action）、といったPDCAサイクルの仕組みを活用しながら行います。

評価（Check）において、全体構想及び拠点別構想については、関連計画・事業との連携を図りながら、行政評価制度を活用します。立地適正化計画については、評価指標の設定により、その状況を定期的又は都市計画を取り巻く環境の変化に伴い必要な時期に検証・評価を行います。その結果を踏まえ、必要に応じて事業の見直しや新たな事業の立案等を行います。

《 PDCAサイクルによる進行管理イメージ 》

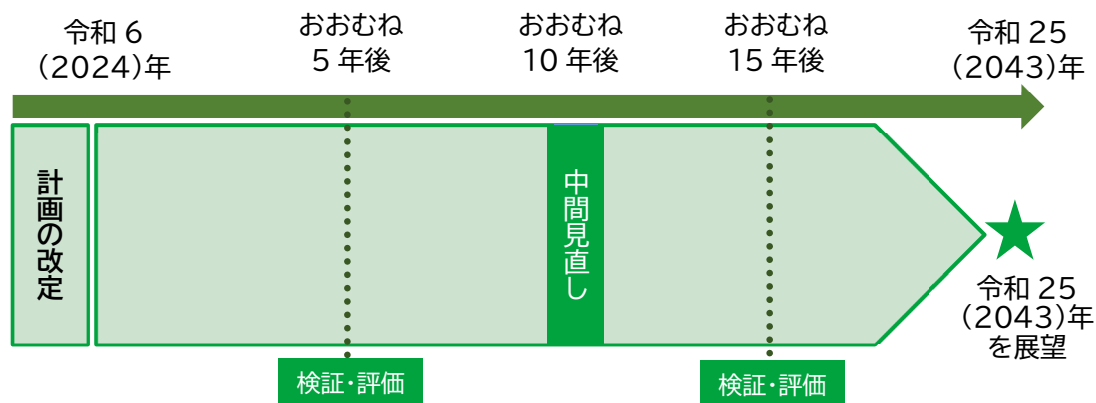


計画の見直し

本計画は、長期的な視点に立った計画であり、おおむね20年後の将来像の実現を目指しますが、本市を取り巻く社会情勢の変化や法改正、「第3次総合計画」などの上位計画の見直し等があった場合には、それら変化に柔軟に対応するとともに、市民参加等の機会を設けた上で、本計画の一部または全てを改定することを検討するものとし、おおむね10年後に見直しを行う予定です。

また、立地適正化計画については、おおむね5年ごとに施策・事業の実施状況を調査及び分析評価を行い、計画の進捗状況や妥当性を検討・精査することが望ましいとされていることから、立地適正化計画の施策・事業の見直しを行う場合には、全体構想や拠点別構想との整合に十分留意するものとしします。

《 進行管理・見直しイメージ 》





西東京市都市計画マスタープラン 概要版
(令和6(2024)年3月発行)

発行・編集 西東京市 まちづくり部 都市計画課
〒202-8555 西東京市中町1-6-8(保谷東分庁舎)
TEL : 042-438-4050 (直通)
FAX : 042-439-3025
E-mail : toshikei@city.nishitokyo.lg.jp